

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: Hoteldach

Vorlage-Nr: II-BV/717/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 08.07.2010  
Verfasser: Erath Astrid

**TOP****Familie Ernst Amon GmbH & Co. Verwaltung KG; Änderung des Dachaufbaus des neu zu errichtenden Hotels auf dem Grundstück Fl.Nr. 1222/10 und 1223/5 in der Daimlerstraße 5a in Garching**

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

20.07.2010      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**I. Sachvortrag:**

Die Familie Ernst Amon GmbH & Co. Verwaltung KG hat einen Änderungsantrag zu einem bereits genehmigten Bauantrag auf dem auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1222/10 und 1223/5 in der Daimlerstraße 5 A in Garching eingereicht. Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Hotels mit einer Tiefgarage wurde am 23.10.2009 durch den Bescheid des Landratsamts München erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Hotel am U-Bahnhof Garching-Hochbrück; 1. Änderung“

Die ursprüngliche Planung sah ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22 Grad vor. An der Gebäudewest- und ostseite waren große Dachgauben für die Be- und Entlüftungsdurchlässe für die Haustechnik vorgesehen (*Anlage 02\_genehmigtes Dach*).

Bei der Detailplanung hat sich herausgestellt, dass die genehmigten Dachgauben für die Haustechnik zu klein sind. Eine bebauungsplankonforme Änderung des Daches würde nicht mehr den ästhetischen Vorstellungen der Bauherrin als auch den städtebaulichen Aspekten der Verwaltung Rechnung tragen, weil die vergrößerten Dachgauben außer Verhältnis zu dem Gebäude stünden und damit einen Fremdkörper darstellen würden (*Anlage 03\_Ansicht Dach Bebauungsplan-Konform*).

Die neue Planung des Daches sieht, abweichend von der genehmigten Planung, ein Flachdach vor; zulässig ist diese Dachform lt. Bebauungsplan Ziffer 5.3. Der Dachaufbau für die technischen Gerätschaften soll jetzt so angeordnet werden, dass sich ringsum ein Rücksprung von 3,25 m ergibt. Umgeben werden die technischen Gerätschaften von einer Metall-Lamellen-Konstruktion als Sichtschutz. Durch den Rücksprung wird der Sichtschutz für einen vor dem Gebäude stehenden Betrachter kaum mehr wahrnehmbar (*Anlagen 03\_Ansicht Dach geplante Form und Anlage 04\_Ansicht Dach geplante Form Haustechnik*).

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 3.3 eine Wandhöhe von 26,0 m festgesetzt. Durch die Neugestaltung des Daches wird das Gebäude jedoch eine Höhe von 28,50 m aufweisen. Der Dachaufbau ist außerdem als Vollgeschoß anzusehen.

Die ausführliche Begründung der Antragstellerin zu diesem Vorhaben ist in der Anlage *01\_Erläuterungen\_Anlagen* durch die Rechtsanwälte Offinger Stürzer & Partner dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die vorgeschlagene Änderung des Walmdaches in ein Flachdach mit dem entsprechenden Rücksprung für die technischen Gerätschaften zu bevorzugen.

Aufgrund des zusätzlichen Raumbedarfs für die Gebäudetechnik müssten bei Festhalten an ein Walmdach die Dachgauben deutlich vergrößert werden. Die Gauben stehen in Flucht zur Außenwand. Optisch erhöht sich damit die Wandhöhe.

Mit der vorliegenden Planung entsteht ein zurückgesetztes Vollgeschoß, für den Betrachter deutlich weniger wahrnehmbar.

Auch die Fernwirkung des Flachdaches gegenüber dem Walmdach erscheint aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Die Außenwände sind durch das Zurücksetzen für den Betrachter deutlich weniger wahrnehmbar als die Gauben.

Geschossfläche innerhalb des Sondergebiet 1 darf einen Wert von 13.100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das Hotel „Etap“ hat eine Geschossfläche von 2.028,29 m<sup>2</sup>. Das Hotel „Ibis“ hat eine Geschossfläche von 3.231,83 m<sup>2</sup>. Das Hotel „Motel One“ wird insgesamt eine Geschossfläche von 4.990,55 m<sup>2</sup> aufweisen; das neue Technikgeschoss hat Bruttofläche von 158 m<sup>2</sup>. Das verbleibende Baurecht für einen 4. Bauabschnitt beträgt somit 2.849,33 m<sup>2</sup>.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffer 3.3 hinsichtlich einer Abweichung von der Wandhöhe gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Durch die Änderung des Dachaufbaues entsteht auf dem Flachdach ein Vollgeschoss. Auch hier kann eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

## **II. Beschlussantrag:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Hotel am U-Bahnhof Garching-Hochbrück; 1. Änderung“ hinsichtlich der festgesetzten zulässigen Wandhöhe zu erteilen. Ebenso wird das Einvernehmen erteilt, dass durch den Dachaufbau auf dem Flachdach ein Vollgeschoss entsteht.

## **III. Verteiler:**

### **Beschlussvorlage**

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat



an den Ausschuss



## Anlagen

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen

### Anlagen:

Nr.	Status	Name
 1	öffentlich	01_Erläuterungen_Anlagen (6166 KB)
 2	öffentlich	02_Ansicht genehmigtes Dach (1265 KB)
 3	öffentlich	03_Ansicht Dach Bebauungsplan-Konform (1008 KB)
 4	öffentlich	04_Ansicht Dach geplante Form (1035 KB)
 5	öffentlich	05_Ansicht Dach geplante Form Haustechnik (390 KB)
 6	öffentlich	06_Lageplan 1_500 A4 (67 KB)
 7	öffentlich	07_Lageplan__(670_337) (45 KB)
 8	öffentlich	08_Ansicht_West_1_100__(889_634) (2330 KB)
 9	öffentlich	09_Ansicht_Nord_1_100__(889_634) (990 KB)
 10	öffentlich	10_Ansicht_Ost_1_100__(880_634) (2848 KB)
 11	öffentlich	11_Ansicht_Sued_1_100__(889_634) (984 KB)
 12	öffentlich	12_Schnitt_AA_1_100__(880_634) (119 KB)
 13	öffentlich	13_Schnitt_BB_1_100__(880_634) (151 KB)
 14	öffentlich	14_Dachgeschoss_1_100__(670_634) (49 KB)